



art.Locum S.A.

Skrócone sprawozdanie finansowe

według Międzynarodowych Standardów

Sprawozdawczości Finansowej

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku

Łódź, dnia 14 września 2026 roku

Spis treści skróconego sprawozdania finansowego

Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
Skrócony rachunek zysków i strat.....	4
Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	4
Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	5
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	6
1. Informacje ogólne.....	6
2. Podstawa sporządzenia skróconego sprawozdania finansowego	6
3. Istotne zasady rachunkowości.....	7
3.1. Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów	7
4. Ważne oszacowania, założenia i osądy księgowe.....	9
5. Sezonowość działalności.....	10
6. Segmenty operacyjne	10
7. Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne.....	11
7.1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	11
7.2. Wartości niematerialne.....	11
8. Nieruchomości inwestycyjne	11
9. Inwestycje w jednostkach zależnych	12
10. Pożyczki udzielone	12
11. Zapasy	13
12. Należności handlowe oraz pozostałe należności	13
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14
14. Kapitał podstawowy	14
15. Zyski zatrzymane i dywidendy	14
16. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	15
16.1. Kredyty	15
16.2. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji.....	15
17. Zobowiązania z tytułu leasingu.....	16
18. Przedpłaty otrzymane.....	16
19. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych.....	17
20. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania.....	17
21. Przychody ze sprzedaży	17
22. Koszty według rodzaju	17
23. Koszty świadczeń pracowniczych	18
24. Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne.....	18
25. Przychody finansowe.....	18
26. Koszty finansowe	19
27. Podatek dochodowy	19
27.1. Obciążenie podatkowe.....	19
27.2. Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej.....	19
28. Zysk na jedną akcję	19
29. Informacje dotyczące przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej	20
30. Instrumenty finansowe.....	20

Noty przedstawione na stronach 6-24 stanowią integralną część niniejszego skróconego sprawozdania finansowego.

31. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	21
31.1. Ryzyko rynkowe	21
31.2. Ryzyko kredytowe	21
31.3. Ryzyko płynności	22
32. Zarządzanie kapitałem	22
33. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	22
34. Pozycje warunkowe	24
35. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	24

Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia	Nota	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
AKTYWA			
<i>Aktywa trwałe</i>			
Rzeczowe aktywa trwałe	7.1.	3 086 795,77	3 255 434,20
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		997 905,44	1 158 699,04
Nieruchomości inwestycyjne	8	40 446 988,32	40 576 137,32
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		1 449 685,00	1 578 834,00
Wartości niematerialne	7.2.	-	907,25
Inwestycje w jednostkach zależnych	9	26 816 074,92	26 816 074,92
Pożyczki udzielone	10	30 100 000,00	22 300 000,00
		100 449 859,01	92 948 553,69
<i>Aktywa obrotowe</i>			
Zapasy	11	205 918 084,44	199 541 501,81
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		2 038 762,36	2 523 216,18
Należności handlowe oraz pozostałe należności	12	4 076 702,22	3 510 965,15
Rozliczenia międzyokresowe		104 820,41	196 338,53
Pożyczki udzielone	10	514 615,06	-
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		427 187,00	728 783,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	47 322 813,40	52 885 202,63
		258 364 222,53	256 862 791,12
AKTYWA RAZEM		358 814 081,54	349 811 344,81
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	14	27 688 000,00	27 688 000,00
Zyski zatrzymane	15	211 744 290,38	196 198 063,14
<i>w tym zyski z lat ubiegłych</i>		189 829 823,14	181 814 741,26
<i>w tym zysk netto</i>		21 914 467,24	14 383 321,88
Kapitał własny razem		239 432 290,38	223 886 063,14
ZOBOWIĄZANIA			
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>			
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	16.2.	59 961 438,78	59 878 710,28
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	3 458 977,71	4 241 614,18
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	19	4 686 990,41	4 454 230,69
Rezerwa na świadczenia emerytalne		180 900,00	136 660,00
Pozostałe rezerwy		853 306,95	690 934,13
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		3 863 188,95	3 302 799,94
		73 004 802,80	72 704 949,22
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji		19 882 854,83	19 702 694,78
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	1 550 380,15	1 538 060,51
Przedpłaty otrzymane	18	16 229 245,91	19 439 290,23
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	19	1 115 279,14	1 153 811,19
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	20	5 397 501,48	9 140 508,89
Rezerwa na świadczenia emerytalne		63 400,00	107 640,00
Pozostałe rezerwy		2 138 326,85	2 138 326,85
		46 376 988,36	53 220 332,45
Zobowiązania razem		119 381 791,16	125 925 281,67
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		358 814 081,54	349 811 344,81

Skrócony rachunek zysków i strat

Okres od 1 stycznia do	Nota	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Działalność kontynuowana:			
Przychody ze sprzedaży	21	46 058 764,06	72 879 149,09
Koszt własny sprzedaży	22	-31 146 879,65	-53 886 930,38
Zysk brutto ze sprzedaży		14 911 884,41	18 992 218,71
Koszty sprzedaży i marketingu	22	-2 438 939,73	-1 986 813,75
Koszty ogólnego zarządu	22	-4 278 270,57	-4 019 713,81
Pozostałe przychody operacyjne, netto	24	17 304,75	140 938,59
Zysk operacyjny		8 211 978,86	13 126 629,74
Przychody finansowe	25	16 642 038,26	7 715 551,56
Koszty finansowe	26	-1 359 860,87	-1 529 809,10
Zysk przed opodatkowaniem		23 494 156,25	19 312 372,20
Podatek dochodowy	27	-1 579 689,01	-2 548 259,03
Zysk netto		21 914 467,24	16 764 113,17
Zysk przypadający na jedną akcję	28	0,79	0,61

Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Zysk netto	21 914 467,24	16 764 113,17
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowite dochody netto	21 914 467,24	16 764 113,17

Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Na dzień 1 stycznia 2026		27 688 000,00	196 198 063,14	223 886 063,14
Zysk netto	28	-	21 914 467,24	21 914 467,24
Inne całkowite dochody netto		-	-	-
Dywidenda wypłacona akcjonariuszom	15	-	-6 368 240,00	-6 368 240,00
Na dzień 30 czerwca 2026		27 688 000,00	211 744 290,38	239 432 290,38
Na dzień 1 stycznia 2025		27 688 000,00	185 967 941,26	213 655 941,26
Zysk netto	28	-	16 764 113,17	16 764 113,17
Inne całkowite dochody netto		-	-	-
Dywidenda należna akcjonariuszom	15	-	-4 153 200,00	-4 153 200,00
Na dzień 30 czerwca 2025		27 688 000,00	198 578 854,43	226 266 854,43

Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Okres od 1 stycznia do	Nota	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Zysk przed opodatkowaniem:		23 494 156,25	19 312 372,20
Korekty:			
- Amortyzacja	22	112 059,10	69 365,25
- Umorzenie aktywów z tytułu prawa do użytkowania (MSSF 16)		849 457,30	759 457,20
- Wartość netto zlikwidowanych środków trwałych		-	23 516,79
- Wynik ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-13 414,64	-36 991,87
- Przychody finansowe	25	-16 642 038,26	-7 715 551,56
- Koszty finansowe	26	1 359 860,87	1 529 809,10
- Inne korekty		-108 424,66	-14 500,00
Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
- Zapasy	29	-4 128 183,06	13 906 578,11
- Należności handlowe oraz pozostałe należności		707 112,51	-2 086 715,61
- Rozliczenia międzyokresowe czynne		91 518,12	85 646,79
- Przedpłaty otrzymane		-3 210 044,32	-38 649 106,94
- Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych		194 227,67	-2 509 823,67
- Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		-3 743 007,41	3 283 054,82
- Rezerwy		162 372,82	143 558,12
Odsetki zapłacone		-3 810 825,71	-2 577 909,10
Podatek dochodowy zapłacony		-717 704,00	-2 285 447,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		-5 402 877,42	-16 762 687,37
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		13 414,64	36 991,87
Pożyczki udzielone	10	-7 800 000,00	-700 000,00
Spłata pożyczek udzielonych	10	-	3 000 000,00
Odsetki otrzymane		943 998,29	1 326 936,59
Dywidenda otrzymana		14 000 000,00	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		7 157 412,93	3 663 928,46
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu		-948 684,74	-812 299,21
Dywidenda wypłacona	15	-6 368 240,00	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		-7 316 924,74	-812 299,21
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-5 562 389,23	-13 911 058,12
Środki pieniężne na początek okresu		52 885 202,63	49 913 702,18
Środki pieniężne na koniec okresu	13	47 322 813,40	36 002 644,06
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		4 853 848,75	3 010 192,31

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające**1. Informacje ogólne**

art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 173 („Spółka”) jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000291818**.

Spółka powstała w 2000 roku jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą BRE.locum Sp. z o.o., wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Rejestrze Przedsiębiorców w dniu 3 sierpnia 2001 roku pod numerem KRS 0000033558. W dniu 2 listopada 2007 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi dokonał rejestracji przekształcenia Spółki w spółkę akcyjną.

Przedmiotem podstawowej działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, numer 41.10.Z według Polskiej Klasyfikacji Działalności. Inne rodzaje działalności to: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi, usługi inżynierskie i doradztwo techniczne, działalność rachunkowo-księgowa.

Spółce nadano numer statystyczny **REGON 472370926** oraz numer identyfikacji podatkowej **NIP 7251791037**.

W okresie objętym niniejszym skróconym sprawozdaniem finansowym w skład Zarządu art.Locum S.A. wchodził:

- Pan Krzysztof Suskiewicz pełniący funkcję Prezesa Zarządu,
- Pan Tomasz Malewski pełniący funkcję Wiceprezesa Zarządu.

W ciągu okresu sprawozdawczego i do dnia zatwierdzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki nie zmienił się.

W stosunku do Spółki nie występuje jednostka dominująca, a wszystkie akcje art.Locum S.A. są w posiadaniu osób fizycznych (nota 14).

Spółka jest jednostką dominującą dla następujących jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej art.Locum S.A.:

Jednostka zależna, siedziba	Numer KRS	Kapitał zakładowy	Udział art.Locum S.A. w kapitale zakładowym
BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173	KRS: 0000233473	2 292 000 zł	100% bezpośrednio
Karpacka Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173	KRS: 0000802885	2 000 000 zł	66,30% bezpośrednio
Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173	KRS: 0001014990	10 000 zł	100% bezpośrednio

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku i dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2025 roku.

2. Podstawa sporządzenia skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe art.Locum S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” i powinno być odczytywane łącznie ze sprawozdaniem finansowym art.Locum S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, zatwierdzonym przez Zarząd art.Locum S.A. w dniu 30 marca 2026 roku.

Skrócone sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej. Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zawiera wybrane noty objaśniające, które są istotne z perspektywy wyników i sytuacji finansowej Spółki w okresie sprawozdawczym.

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga użycia określonych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu stosowania własnego osądu przy stosowaniu przyjętych przez Spółkę zasad rachunkowości. Zagadnienia, w odniesieniu do których wymagana jest większa doza osądu, zagadnienia bardziej złożone lub takie, przy których założenia i szacunki są znaczące z punktu widzenia sprawozdania finansowego, ujawnione są w notce 4.

Prezentowane w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym art.Locum S.A. dane za okresy 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2026 roku oraz 30 czerwca 2025 roku nie były badane przez biegłego rewidenta natomiast dane na dzień 31 grudnia 2025 roku były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta. W skróconym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekt błędów poprzednich okresów.

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez art.Locum S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. co najmniej 12 miesięcy od dnia 30 czerwca 2026 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Skrócone sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w złotych (zł).

3. Istotne zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025, z wyjątkiem nowych lub zmienionych standardów i interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2026 roku (nota 3.1).

3.1. Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów

Standardy i interpretacje, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską

Opublikowane Standardy i Interpretacje, które zostały wydane i obowiązują po raz pierwszy w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem

Standardy i interpretacje	Opis zmian	Początek okresu obowiązywania
Zmiany MSSF 9, MSSF 7 - klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych	Zmiany MSSF 9 i MSSF 7 dotyczą rozliczania zobowiązań finansowych przy użyciu elektronicznego systemu płatności oraz oceny charakterystyki umownych przepływów pieniężnych aktywów finansowych, w tym tych powiązanych z aspektami środowiskowymi, społecznymi i ładu korporacyjnego (ESG). Zmianie uległy również wymogi dotyczące ujawniania informacji na temat inwestycji w instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.	1 stycznia 2026 roku
Zmiany MSSF 9, MSSF 7 - kontrakty odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od warunków naturalnych	Zmiany mają na celu zwiększenie spójności i przejrzystości sprawozdawczości w odniesieniu do instrumentów finansowych, w tym tych związanych z energią elektryczną, która jest zależna od czynników naturalnych (np. wiatr, słońce).	1 stycznia 2026 roku
Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	Zmiany obejmują MSSF 1, MSSF 7 (wraz z wytycznymi implementacji), MSSF 9, MSSF 10 oraz MSR 7 i polegają na poprawie czytelności, dostępności i spójności z innymi standardami oraz wyeliminowaniu niejednoznaczności w wybranych paragrafach.	1 stycznia 2026 roku

Powyższe zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej nie miały znaczącego wpływu na zaprezentowane dane niniejszego skróconego sprawozdania finansowego.

Opublikowane Standardy i Interpretacje, które zostały wydane, ale jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane

Standardy i interpretacje	Opis zmian	Początek okresu obowiązywania
MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych	MSSF 18 ma na celu poprawę sprawozdawczości finansowej poprzez wprowadzenie wymogu dodatkowych zdefiniowanych sum częściowych w rachunku zysków i strat, wprowadzenie wymogu ujawniania informacji na temat miar wyników zdefiniowanych przez kierownictwo oraz dodanie nowych zasad grupowania (agregacji i dezagregacji) informacji. MSSF 18 zastępuje MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych. Niezmienione wymogi MSR 1 zostały przeniesione do MSSF 18 i innych standardów.	1 stycznia 2027 roku

Standardy i interpretacje, które nie są jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską

Standardy oraz zmiany w obowiązujących standardach oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską są następujące:

Standardy i interpretacje	Opis zmian	Początek okresu obowiązywania
MSSF 20 Aktywa i zobowiązania regulacyjne	MSSF 20 wprowadza zasady ujmowania tzw. aktywów i zobowiązań regulacyjnych, czyli skutków rozliczeń wynikających z regulacji cen w niektórych branżach (np. energetyka). Standard wskazuje, kiedy jednostka ma prawo do dodatkowego wynagrodzenia lub obowiązku jego zwrotu w przyszłości w związku z dostarczonymi już usługami objętymi regulacją. Dzięki temu przychody mają uwzględniać nie tylko bieżące fakturowanie, ale też odroczone elementy wynikające z mechanizmów regulacyjnych. Standard zastąpi MSSF 14.	1 stycznia 2029 roku
Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach	Zmiana rozszerza możliwość wyboru wyceny w wartości godziwej na jednostki, których podstawowa działalność polega na inwestowaniu w określone rodzaje aktywów, oraz usuwa przykład funduszu ubezpieczeniowego powiązanego z inwestycjami. W rezultacie więcej jednostek może kwalifikować się do zastosowania opcji wyceny w wartości godziwej.	1 stycznia 2027 roku
MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji	MSSF 19 pozwala kwalifikującym się jednostkom zależnym na stosowanie MSSF z ograniczonymi ujawnieniami. Zastosowanie MSSF 19 ma na celu obniżenie kosztów sporządzania sprawozdań finansowych jednostek zależnych przy jednoczesnym zachowaniu użyteczności informacji dla użytkowników ich sprawozdań finansowych. Jednostka kwalifikuje się do zastosowania standardu, jeśli nie ponosi odpowiedzialności publicznej oraz jej jednostka dominująca najwyższego lub pośredniego szczebla sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe dostępne do użytku publicznego, które są zgodne z MSSF.	1 stycznia 2027 roku
Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut: Przeliczanie na walutę prezentacji w warunkach hiperinflacji	Zmiany mają na celu ujednolicenie zasad przeliczania sprawozdań finansowych na walutę prezentacji w warunkach hiperinflacji. Dotyczą one sytuacji, w których występuje różnica pomiędzy walutą prezentacji a walutą funkcjonalną, gdzie jedna z nich należy do gospodarki hiperinflacyjnej. Zmiany poprawiają użyteczność informacji, eliminują różnorodność praktyk i zwiększają porównywalność sprawozdań w walutach hiperinflacyjnych.	1 stycznia 2027 roku
Zmiany do MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnianie informacji	Zmiany mają na celu ograniczenie wymogów dotyczących ujawnień dla kwalifikujących się spółek zależnych zgodne z najnowszymi zmianami w standardach MSSF 18, MSR 7 i MSSF 7.	1 stycznia 2027 roku

Zastosowanie nowych oraz zmienionych standardów nie będzie miało znaczącego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki.

4. Ważne oszacowania, założenia i osądy księgowe

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu oszacowań i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd.

Oszacowania i osądy księgowe dotyczą głównie: przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności oraz wartości rezydualnych rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych, ustalenia wartości godziwej, oceny utraty wartości aktywów, w tym zapasów, tworzonych rezerw na koszty i zobowiązania, w tym z tytułu podatku dochodowego, ustalenia stopy dyskontowej, wydzielenia segmentów sprawozdawczych, identyfikacji leasingu.

Spółka przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania skróconego sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian nie będących pod kontrolą Spółki. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia. Poniżej przedstawiono oszacowania i założenia, które mają największy wpływ na wartości ujęte w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym.

Wycena zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania

MSSF 16 „Leasing” wymaga dokonania pewnych szacunków i wyliczeń, które mają wpływ na wycenę zobowiązań z tytułu leasingu finansowego oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Obejmują one między innymi:

- ustalenie okresu obowiązywania umów (dla umów z nieokreślonym terminem lub z możliwością przedłużenia Spółka przyjęła zakładany z wystarczającą pewnością okres najmu),
- ustalenie stopy procentowej stosowanej do dyskontowania przyszłych przepływów pieniężnych,
- ustalenie stawki amortyzacji.

Zgodnie z MSSF 16 Spółka jest zobligowana zdyskontować wszystkie przyszłe płatności, w tym wynikające z posiadania prawa wieczystego użytkowania, wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania lokali biurowych wyceniono z uwzględnieniem okresu określonego w umowach najmu zawartych na czas oznaczony lub z uwzględnieniem okresu wypowiedzenia w przypadku umów najmu zawartych na czas nieoznaczony.

Spółka, jako leasingodawca zaklasyfikowała umowy leasingu nieruchomości inwestycyjnych jako leasing operacyjny ponieważ zachowuje wszystkie istotne ryzyka i korzyści wynikające z prawa własności tych nieruchomości, dotyczące między innymi tego, że okres umowy nie obejmuje znaczącej części okresu użyteczności nieruchomości, które zostały oddane w leasing.

Klasyfikacja i wycena nieruchomości inwestycyjnych

Do nieruchomości inwestycyjnych Spółka zalicza grunty, budynki lub ich części, które traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości, przy czym nieruchomość taka nie jest wykorzystywana przy produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych, ani też przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności gospodarczej. Nieruchomość inwestycyjną ujmuje się w aktywach wtedy gdy uzyskanie przez Spółkę przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z tą nieruchomością jest prawdopodobne oraz można wiarygodnie wycenić jej cenę nabycia lub koszt wytworzenia. Zarząd stosuje spójne kryteria umożliwiające zastosowanie osądu w celu określenia czy dana nieruchomość może zostać zaliczona do nieruchomości inwestycyjnych.

W przypadku gruntów, prawa wieczystego użytkowania gruntów, budynków oraz budowli podstawą ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych jest wycena dokonana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Podstawą ustalenia wartości godziwej wynajętych lokali są pochodzące z aktywnego rynku aktualne ceny rynkowe podobnych nieruchomości.

Okresy ekonomicznej użyteczności rzeczowych aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności rzeczowych aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w nocy 7.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

W celu określenia wartości użytkowej Zarząd szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej. W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Spółki.

Wycena zapasów

Podstawą szacowania odpisów aktualizujących wartość zapasów jest możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto ustalona na podstawie informacji pochodzących z aktywnego rynku podobnych składników.

Utrata wartości należności handlowych

Odpisy aktualizujące wartość należności handlowych ustalane są według modelu utraty wartości aktywów finansowych w oparciu o oczekiwane straty kredytowe. Szacunki odpisów dokonywane są na zasadzie zbiorowej przy zastosowaniu uproszczonego podejścia z uwzględnieniem okresu przeterminowania i historycznych informacji dotyczących spłacalności. Wartość bilansowa należności handlowych uznawana jest przez Zarząd za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

Zastosowanie stopy dyskontowej w celu wyliczenia wartości bilansowej zobowiązań

Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych oraz zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych są dyskontowane według ustalonej stopy procentowej w celu określenia aktualnej wartości szacowanych przyszłych wypływów środków pieniężnych, co do których przewiduje się, że będą niezbędne do uregulowania zobowiązań. Spółka ustala właściwą stopę dyskontową na koniec każdego roku. Przy ustalaniu właściwej stopy dyskontowej, Spółka bierze pod uwagę oprocentowanie wysokiej jakości obligacji korporacyjnych, których termin zapadalności w przybliżeniu odpowiada okresowi danego zobowiązania oraz własne ryzyko kredytowe.

Ustalanie rezerw

Rezerwa na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych została oszacowana za pomocą metod aktuarialnych. Przyjęte w tym celu założenia obejmują m.in. stopę dyskontową oraz wskaźnik wzrostu wynagrodzeń. Wszelkie zmiany tych założeń będą miały wpływ na wartość bilansową rezerwy na świadczenia emerytalne.

Rezerwy na skutki toczącego się postępowania sądowego tworzy się wówczas, gdy przeciwko Spółce wniesiono pozew, a prawdopodobieństwo wyroku niekorzystnego jest większe niż prawdopodobieństwo wyroku korzystnego. Podstawą oceny tego prawdopodobieństwa jest przebieg postępowania sądowego lub opinia prawnika. Ustalając kwotę rezerwy bierze się pod uwagę kwotę roszczenia określoną w pozwie z uwzględnieniem upływu czasu oraz koszty postępowania sądowego.

5. Sezonowość działalności

Działalność Spółki nie podlega zjawisku sezonowości.

6. Segmenty operacyjne

Spółka działa w jednym głównym segmencie sprawozdawczym, jakim jest działalność deweloperska obejmująca budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. Segment ten stanowi strategiczny przedmiot działalności, pozostała działalność nie jest znacząca.

Spółka prowadzi działalność tylko na terenie Polski. Działalność Spółki skierowana jest głównie do klientów indywidualnych. Poniżej przedstawiono udział wybranych grup przychodów w przychodach ogółem:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Budowa i sprzedaż nieruchomości	91,7%	94,2%
Wynajem nieruchomości inwestycyjnych	6,6%	4,2%
Usługi zarządzania, inżynierskie i administracyjno-księgowe	1,5%	0,7%
Pozostałe usługi, materiały	0,2%	0,9%
	100,0%	100,0%

7. Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne

7.1. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty i budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Meble, wyposażenie	Razem
Na dzień 30 czerwca 2026					
Wartość bilansowa brutto	3 402 945,04	289 575,03	1 305 181,65	231 060,77	5 228 762,49
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-922 785,43	-287 268,13	-704 129,89	-227 783,27	-2 141 966,72
Wartość bilansowa netto	2 480 159,61	2 306,90	601 051,76	3 277,50	3 086 795,77
Na dzień 31 grudnia 2025					
Wartość bilansowa brutto	3 392 742,52	289 575,03	1 329 717,46	231 060,77	5 243 095,78
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-730 493,99	-285 633,37	-744 095,95	-227 438,27	-1 987 661,58
Wartość bilansowa netto	2 662 248,53	3 941,66	585 621,51	3 622,50	3 255 434,20

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku:

- Spółka nie poczyniła zobowiązań do dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych,
- składniki rzeczowych aktywów trwałych nie stanowiły zabezpieczenia spłaty zobowiązań Spółki,
- Spółka nie rozpoznała strat z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych,
- Spółka sprzedała składniki całkowicie umorzonych rzeczowych aktywów trwałych (o zerowej wartości netto) osiągając zysk brutto na sprzedaży 13.414,64 zł.

Zmiany w zakresie rzeczowych aktywów trwałych, w tym z tytułu nabycia przedstawione są w poniższej tabeli.

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Wartość bilansowa netto na początek okresu	3 255 434,20	1 889 058,23
Zwiększenia (prawa najmu lokali biurowych)	10 202,52	58 810,30
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	103 307,02	507 072,98
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Likwidacja rzeczowych aktywów trwałych	-	-23 516,79
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia)	-	1 318 366,80
Amortyzacja	-111 151,85	-178 792,54
Umorzenie aktywów trwałych z tytułu prawa do użytkowania (MSSF 16)	-170 996,12	-315 564,78
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	3 086 795,77	3 255 434,20

7.2. Wartości niematerialne

Pozycja obejmuje wartość oprogramowania komputerowego.

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Wartość bilansowa netto na początek okresu	907,25	2 721,75
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-
Amortyzacja	-907,25	-1 814,50
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, z tego:	-	907,25
Wartość bilansowa brutto	109 458,00	109 458,00
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-109 458,00	-108 550,75

8. Nieruchomości inwestycyjne

Spółka posiada następujące nieruchomości inwestycyjne:

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Nieruchomość inwestycyjna w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej	38 519 303,32	38 519 303,32
Aktywo z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości (leasing)	1 449 685,00	1 578 834,00
Lokal użytkowy w Łodzi przy ul. Rąbieńskiej	478 000,00	478 000,00
	40 446 988,32	40 576 137,32

Zmiany wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych przedstawiają się następująco:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Wartość bilansowa na początek okresu	40 576 137,32	40 740 890,00
Wycena aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości	-129 149,00	-47 056,00
Przeniesienie do zapasów	-	-117 696,68
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	40 446 988,32	40 576 137,32
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na koniec okresu	40 446 988,32	40 576 137,32

Zmiana dotycząca pozycji nieruchomości inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym wynika z wyceny zobowiązania i aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości zgodnie z MSSF 16 „Leasing”.

9. Inwestycje w jednostkach zależnych

art.Locum S.A. jako jednostka dominująca sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe, w których obejmuje konsolidacją inwestycje w jednostkach zależnych stosując metodę konsolidacji pełnej. W niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym udziały w jednostkach zależnych wykazywane są według kosztu historycznego z uwzględnieniem utraty wartości.

Udział w prawach głosu na zgromadzeniu wspólników spółek zależnych posiadanych bezpośrednio przez art.Locum S.A. nie różni się od posiadanego udziału w kapitale zakładowym tych spółek.

Poniżej zaprezentowano podstawowe informacje dotyczące jednostek zależnych według stanu na dzień 30 czerwca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku.

Nazwa podmiotu, siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział Spółki w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa inwestycji w jednostkach zależnych
BDH Development spółka z o.o. w Łodzi	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek PKD 6810Z	100%	6 806 074,92
Karpacka Invest spółka z o.o. w Łodzi	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków PKD 4011Z	66,3%	20 000 000,00
Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. w Łodzi	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków PKD 4011Z	100%	10 000,00
			26 816 074,92

10. Pożyczki udzielone

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Stan na początek okresu	22 300 000,00	18 500 000,00
Pożyczki udzielone w trakcie okresu, podmiotom powiązanym (nota 33)	7 800 000,00	14 100 000,00
Odsetki naliczone	935 886,98	1 531 539,48
Spłata odsetek	-421 271,92	-1 531 539,48
Spłata udzielonych pożyczek	-	-10 300 000,00
Pożyczki udzielone, stan na koniec okresu	30 614 615,06	22 300 000,00
Kwota pożyczki (wartość nominalna)	30 100 000,00	22 300 000,00
Naliczone odsetki	514 615,06	-
Pożyczki z terminem wymagalności do 12 m-cy	514 615,06	-
Pożyczki z terminem wymagalności powyżej 12 m-cy	30 100 000,00	22 300 000,00

Wartość godziwa pożyczek ustalona przy użyciu efektywnej stopy procentowej, która wynosi 8,80% nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

11. Zapasy

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Projekty inwestycyjne w przygotowywaniu, z tego:	98 626 932,10	89 401 229,80
Grunty	60 746 907,97	60 746 907,97
Poniesione koszty	36 605 174,23	26 981 246,56
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	1 274 849,90	1 673 075,27
Produkcja budowlana w toku, z tego:	99 079 347,49	78 611 113,70
Grunty	10 626 366,26	10 626 366,26
Poniesione koszty	87 689 068,77	67 134 606,53
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	763 912,46	850 140,91
Produkty gotowe, z tego:	8 211 804,85	31 529 158,31
Produkty gotowe (po koszcie historycznym)	8 211 804,85	31 529 158,31
Odpisy aktualizacyjne wartość zapasów	-	-
Zapasy, razem	205 918 084,44	199 541 501,81
w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	2 038 762,36	2 523 216,18
Zapasy, których realizacji oczekuje się w ciągu 12 m-cy	45 372 995,00	31 529 158,31
Zapasy, których realizacji oczekuje się po upływie 12 m-cy	160 545 089,44	168 012 343,50

Zapasy będące w posiadaniu Spółki stanowią głównie nieruchomości gruntowe przeznaczone do zagospodarowania i sprzedaży w ramach prowadzonych inwestycji budownictwa mieszkaniowego, wartość nakładów poniesionych na produkcję budowlaną w toku oraz gotowe lokale mieszkalne i użytkowe przeznaczone do sprzedaży.

Zgodnie z MSSF 16 „Leasing” Spółka zalicza do zapasów aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku nie stwierdzono utraty wartości handlowej zapasów z uwagi na osiągnięte ceny sprzedaży, przy których wartość netto możliwa do uzyskania jest niższa od kosztu (wartości początkowej) i nie utworzono odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka nie posiadała zapasów trudno zbywalnych o istotnej wartości, a także nie posiadała zapasów, które stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań.

12. Należności handlowe oraz pozostałe należności

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Aktywa finansowe (MSSF 9):		
Należności handlowe od podmiotów powiązanych (nota 33)	466 932,63	260 872,33
Należności handlowe od pozostałych podmiotów	1 795 386,50	1 781 387,26
minus: Odpis aktualizujący wartość należności handlowych	-450 666,92	-450 666,92
Należności handlowe, razem	1 811 652,21	1 591 592,67
Inne należności	616 168,40	286 037,57
Należności finansowe, razem	2 427 820,61	1 877 630,24
Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):		
Należności z tytułu dywidendy od jednostki zależnej	1 272 849,57	-
Należności z tytułu podatków	-	820 427,88
Zaliczki na poczet dostaw i usług	376 032,04	812 907,03
Należności niefinansowe, razem	1 648 881,61	1 633 334,91
Należności handlowe oraz pozostałe należności, razem	4 076 702,22	3 510 965,15
Należności, których termin wymagalności przypada w ciągu 12 m-cy	3 315 543,20	2 777 651,13
Należności, których termin wymagalności przypada po upływie 12 m-cy	761 159,02	733 314,02

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Środki pieniężne w kasie	10 267,94	9 522,16
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	758 696,71	346 747,01
Krótkoterminowe depozyty bankowe	41 700 000,00	48 889 424,66
Środki pieniężne na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	4 804 137,22	3 588 962,38
Środki pieniężne na rachunku VAT	49 711,53	50 546,42
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, razem	47 322 813,40	52 885 202,63

14. Kapitał podstawowy

Zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki wynosi 27.688.000 zł i dzieli się na 27.688.000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda. Wszystkie akcje Spółki są w pełni opłacone.

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu art.Locum S.A. na dzień 30 czerwca 2026 roku i na dzień 31 grudnia 2025 roku.

	Liczba akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Akcjonariusze Spółki na dzień 30 czerwca 2026 i na 31 grudnia 2025			
Dorota Jarodzka-Śródka	11 073 500	11 073 500,00	39,995%
Rafał Jarodzki	11 073 500	11 073 500,00	39,995%
Krzysztof Suskiewicz	5 541 000	5 541 000,00	20,01%
	27 688 000	27 688 000,00	100,00%

15. Zyski zatrzymane i dywidendy**Zyski zatrzymane**

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Zysk (strata) netto	21 914 467,24	14 383 321,88
Wynik finansowy z lat ubiegłych, w tym:	189 829 823,14	181 814 741,26
- Kapitał rezerwowý przeznaczony na wypłatę dywidend	102 022 372,81	94 007 290,93
- Kapitał zapasowy dostępny do dystrybucji na rzecz akcjonariuszy	78 578 117,00	78 578 117,00
- Kapitał zapasowy niepodlegający podziałowi ¹⁾	9 229 333,33	9 229 333,33
Zyski zatrzymane, razem	211 744 290,38	196 198 063,14

¹⁾ Kapitał zapasowy tworzony ustawowo w wysokości 8% zysku netto za rok obrotowy aż do czasu, gdy osiągnie poziom jednej trzeciej kapitału akcyjnego Spółki.

Dywidendy

Uchwałą z dnia 29 maja 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie art.Locum S.A. przeznaczyło zysk netto Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 w kwocie 14.383.321,88 zł na:

- wypłatę dywidendy kwotę 6.368.240,00 zł;
- kapitał rezerwowý z przeznaczeniem na wypłatę dywidend w przyszłości kwotę 8.015.081,88 zł.

15 czerwca 2026 roku Spółka wypłaciła akcjonariuszom dywidendę w kwocie 6.368.240,00 zł, tj. 0,23 zł na jedną akcję.

16. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

16.1. Kredyty

Stan zobowiązań finansowych z tytułu kredytów

Na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka nie posiadała zobowiązań finansowych z tytułu kredytów.

Umowy kredytowe

30 czerwca 2026 roku Spółka zawarła umowę kredytu inwestorskiego z bankiem PKO PB S.A. z siedzibą w Warszawie w celu finansowania i refinansowania kosztów związanych z realizacją kolejnego etapu inwestycji w Poznaniu, tj. przedsięwzięcia deweloperskiego „Unique etap I.II”. Kredyt został udzielony w kwocie 52.000.000,00 zł.

Oprocentowanie kredytu ustalane będzie w oparciu o wskaźnik referencyjny WIBOR 1M powiększony o marżę 2,40 p.p. Koniec okresu kredytowania przypada na dzień 30 czerwca 2028 roku.

Zabezpieczenie kredytu stanowią:

1. hipoteka umowna do sumy 78.000.000,00 zł o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowiona na nieruchomości objętej inwestycją,
2. przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia Inwestycji, obejmującej wszelkie ryzyka budowlane, a po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie - z umowy ubezpieczenia niesprzedanych lokali w budynkach, zrealizowanych w ramach inwestycji,
3. zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach prowadzonych w banku PKO BP S.A. i zastaw rejestrowy, o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na wierzytelnościach z umów o prowadzenie wyżej wymienionych rachunków, do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 78.000.000,00 zł,
4. zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na autorskich prawach do projektu do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 78.000.000,00 zł,
5. przelew na zabezpieczenie z umów dotyczących inwestycji:
 - z zawartych i nowo zawieranych umów zobowiązujących niepodlegających przepisom ustawy deweloperskiej,
 - z umowy o roboty budowlane,
 - z gwarancji,
 - z umowy o wykonanie projektu architektonicznego, obejmujący wszelkie prawa i uprawnienia Spółki wynikające z takiej umowy, w tym również prawa do projektu architektonicznego;
6. przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych Spółce dotyczących Inwestycji wraz z podporządkowaniem spłaty powyższych umów pożyczek wszelkim zobowiązaniom Spółki wobec banku PKO BP S.A. wynikającym z umowy kredytu,
7. podporządkowanie spłaty obligacji dotyczących inwestycji wszelkim zobowiązaniom Kredytobiorcy wobec banku PKO BP S.A. wynikającym z umowy kredytu.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku powyższe zabezpieczenia wynikające z umowy kredytowej nie zostały ustanowione.

16.2. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji

Obligacje art.Locum S.A. są notowane w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Podstawowe warunki emisji obligacji art.Locum S.A. prezentuje poniższa tabela:

Obligacje wyemitowane przez art.Locum S.A.	Wartość nominalna emisji	Termin wykupu	Oprocentowanie	Efektywna stopa procentowa	wartość bilansowa
Na dzień 30 czerwca 2026:					
obligacje 3 letnie, seria A, oznaczenie GPW ASO: ARL1226	20 000 000,00	11.12.2026	zmienne WIBOR 3M +marża 4,8%	11,23%	19 882 854,83
obligacje 3 letnie, seria B, oznaczenie GPW ASO: ARL1227	21 000 000,00	12.12.2027	zmienne WIBOR 3M +marża 4,25%	9,65%	20 497 886,35
obligacje 3 letnie, seria C, oznaczenie GPW ASO: ARL0429	40 000 000,00	24.04.2029	zmienne WIBOR 3M +marża 4,25%	9,05%	39 463 552,43
	81 000 000,00			9,82%	79 844 293,61

Obligacje serii A są zabezpieczone hipoteką umowną do sumy 30.000.000,00 zł ustanowioną na nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej. Obligacje serii B oraz obligacje serii C stanowią papiery wartościowe niezabezpieczone.

Środki z emisji obligacji zostaną wykorzystane na ogólne cele związane z działalnością deweloperską Spółki. Świadczenia Spółki z tytułu obligacji mają charakter wyłącznie pieniężny i polegają na zapłacie wartości nominalnej oraz oprocentowania.

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu emisji obligacji w okresie sprawozdawczym przedstawia się następująco:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji na początek okresu	79 581 405,06	40 291 880,01
Wpływy z emisji obligacji netto	-	38 834 307,50
Odsetki naliczone od obligacji	3 676 268,55	4 527 027,55
Odsetki zapłacone	-3 413 380,00	-4 071 810,00
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji na koniec okresu, z tego:	79 844 293,61	79 581 405,06
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji (do 12 m-cy)	19 882 854,83	19 702 694,78
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji (powyżej 12 m-cy)	59 961 438,78	59 878 710,28
Wartość godziwa	79 844 293,61	79 581 405,06

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu emisji obligacji obliczana jest w oparciu o zdyskontowane przepływy pieniężne i bieżące oprocentowanie. Koszty odsetek obliczane są poprzez zastosowanie efektywnej stopy procentowej.

17. Zobowiązania z tytułu leasingu

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	3 458 977,71	4 241 614,18
umów leasingu floty samochodowej	295 409,38	292 039,41
umów najmu lokali biurowych	659 010,16	811 917,63
wieczystego użytkowania nieruchomości	2 504 558,17	3 137 657,14
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	1 550 380,15	1 538 060,51
umów leasingu floty samochodowej	227 595,67	226 886,06
umów najmu lokali biurowych	338 895,29	346 781,41
wieczystego użytkowania nieruchomości	983 889,19	964 393,04
Ogółem zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	5 009 357,86	5 779 674,69
umów leasingu floty samochodowej	523 005,05	518 925,47
umów najmu lokali biurowych ¹⁾	997 905,45	1 158 699,04
wieczystego użytkowania nieruchomości ²⁾	3 488 447,36	4 102 050,18

¹⁾ Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa użytkowania lokali biurowych wyceniono z uwzględnieniem okresu określonego w umowach najmu zawartych na czas oznaczony lub z uwzględnieniem okresu wypowiedzenia w przypadku umów najmu zawartych na czas nieoznaczony.

²⁾ Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości, na których Spółka realizuje inwestycje deweloperskie wyceniono na podstawie zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie 20 lat liczonych od planowanego dnia oddania inwestycji do użytkowania.

18. Przedpłaty otrzymane

Pozycja obejmuje zobowiązania z tytułu zaliczek wpłaconych przez klientów na poczet dostaw, które będą wykonane w przyszłych okresach sprawozdawczych, po ich pomniejszeniu o należny podatek od towarów i usług.

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Przedpłaty przypadające do rozliczenia w ciągu 12 m-cy	13 443 942,82	19 439 290,23
Przedpłaty przypadające do rozliczenia po upływie 12 m-cy	2 785 303,09	-
Przedpłaty otrzymane, razem	16 229 245,91	19 439 290,23

19. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych

Pozycja wynika z zatrzymanych generalnym wykonawcom kaucji gwarancyjnych tytułem zabezpieczenia należytej jakości robót budowlanych i usług w związku z realizacją przedsięwzięć deweloperskich.

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych (do 12 m-cy)	1 115 279,14	1 153 811,19
Długoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych (pow. 12 m-cy)	4 686 990,41	4 454 230,69
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, razem	5 802 269,55	5 608 041,88

20. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania handlowe z tytułu dostaw i usług	1 423 711,51	6 195 045,96
Inne zobowiązania finansowe	506 151,12	574 300,03
Rozliczenia międzyokresowe kosztów dostaw i usług	-	47 500,00
Zobowiązania finansowe, razem	1 929 862,63	6 816 845,99
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	679 211,46	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych i innych podatków	2 050 734,33	264 564,98
Rozliczenia międzyokresowe kosztów świadczeń pracowniczych	401 040,58	1 793 630,00
Inne zobowiązania niefinansowe	336 652,48	265 467,92
Zobowiązania niefinansowe, razem	3 467 638,85	2 323 662,90
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania, razem	5 397 501,48	9 140 508,89

Zobowiązania handlowe są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14 dniowych lub 30 dniowych. Termin uregulowania wszystkich zobowiązań handlowych przypada przed upływem 12 miesięcy.

21. Przychody ze sprzedaży

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Przychody ze sprzedaży produktów i usług:		
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	35 995 915,69	67 020 695,41
Przychody ze sprzedaży robót budowlano-montażowych	6 237 545,16	1 623 759,61
Przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych	3 052 354,15	3 057 401,09
Przychody z usług inżynierskich, realizacji i obsługi projektów inwestycyjnych	440 857,55	223 455,70
Przychody z usług księgowych i administracyjnych	248 000,00	320 000,00
Przychody ze sprzedaży innych usług, materiałów	84 091,51	633 837,28
	46 058 764,06	72 879 149,09

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15.

22. Koszty według rodzaju

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Amortyzacja	112 059,10	69 365,25
Zużycie materiałów i energii	1 279 665,04	1 302 252,61
Roboty budowlane	25 522 030,09	33 401 901,13
Inne usługi obce	2 287 358,44	3 003 479,25
Podatki i opłaty	1 207 301,98	1 155 279,72
Koszty świadczeń pracowniczych (nota 23)	4 241 261,31	3 953 247,69
Koszty reklamy	625 966,21	416 607,35
Koszty finansowania zewnętrznego zapasów	2 732 853,39	1 077 268,94
Pozostałe koszty rodzajowe	6 716 630,84	255 853,41
	44 725 126,40	44 635 255,35

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	-6 861 036,45	16 431 190,36
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-1 318 366,80
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	145 379,03
Łączne koszty podstawowej działalności operacyjnej	37 864 089,95	59 893 457,94
Koszt własny sprzedaży	31 146 879,65	53 886 930,38
Koszty sprzedaży i marketingu	2 438 939,73	1 986 813,75
Koszty ogólnego zarządu	4 278 270,57	4 019 713,81

23. Koszty świadczeń pracowniczych

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Wynagrodzenia	3 451 262,01	3 226 686,36
Ubezpieczenia społeczne	603 619,58	622 230,33
Pozostałe świadczenia pracownicze	186 379,72	104 331,00
	4 241 261,31	3 953 247,69

Pozycja wynagrodzenia obejmuje łączne koszty wynagrodzeń z tytułu umów o pracę oraz umów cywilnoprawnych.

Przeciętna liczba zatrudnionych w Spółce w okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku wyniosła 42 etaty (od 1 stycznia do 30 czerwca 2025: 42 etaty).

24. Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Pozostałe przychody operacyjne:		
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	13 414,64	36 991,87
Otrzymane odszkodowania i kary umowne	-	47 717,83
Otrzymane zwroty kosztów poniesionych w poprzednich okresach	6 470,00	10 956,60
Przychody z tytułu rozliczeń z klientami	5 745,08	42 972,88
Przychody z tytułu rozliczeń z dostawcami robót i usług	-	61 000,00
Pozostałe przychody operacyjne (zagregowane pozycje nieistotne)	4 678,00	14 466,34
Przychody z refaktur	459 702,44	259 745,95
	490 010,16	473 851,47
Pozostałe koszty operacyjne:		
Szkody majątkowe, wartość zlikwidowanych rzeczowych aktywów trwałych	-	-56 970,77
Koszty z tytułu rozliczeń z klientami	-	-16 196,16
Pozostałe koszty operacyjne (zagregowane pozycje nieistotne)	-13 002,97	-
Pozycje refakturowane	-459 702,44	-259 745,95
	-472 705,41	-332 912,88
Pozostałe przychody operacyjne, netto	17 304,75	140 938,59

25. Przychody finansowe

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Odsetki bankowe od depozytów krótkoterminowych	433 301,71	919 597,02
Odsetki od udzielonych pożyczek, od jednostek powiązanych (nota 33)	935 886,98	754 727,34
Pozostałe odsetki	-	41 227,20
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	1 369 188,69	1 715 551,56
Dywidendy od jednostki zależnej	15 272 849,57	6 000 000,00
Przychody finansowe, razem	16 642 038,26	7 715 551,56

26. Koszty finansowe

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2025
Odsetki od obligacji	-3 676 268,55	-2 134 198,94
Odsetki z tytułu leasingu finansowego	-397 415,22	-458 322,28
Odsetki od zobowiązań handlowych, kaucji gwarancyjnych i pozostałych zobowiązań	-30,49	-56,82
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	-4 073 714,26	-2 592 578,04
Pomniejszone o skapitalizowane koszty finansowania aktywów	2 732 853,39	1 077 268,94
Koszty odsetkowe ujęte w rachunku zysków i strat	-1 340 860,87	-1 515 309,10
Inne koszty finansowe	-19 000,00	-14 500,00
Koszty finansowe, razem	-1 359 860,87	-1 529 809,10

27. Podatek dochodowy**27.1. Obciążenie podatkowe**

Główne składniki obciążenia wyniku finansowego lub przychodu z tytułu podatku dochodowego przedstawiają się następująco:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Ujęte w zysku lub stracie:		
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	-1 019 300,00	-2 276 613,00
Podatek odroczony wynikający z różnic przejściowych	-560 389,01	-271 646,03
Podatek dochodowy (przychód podatkowy „+” / obciążenie podatkowe „-“)	-1 579 689,01	-2 548 259,03

27.2. Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej

Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem Spółki różni się w następujący sposób od teoretycznej kwoty, którą uzyskano by, stosując podstawową stawkę podatku 19%.

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Zysk przed opodatkowaniem	23 494 156,25	19 312 372,20
Podatek wyliczony od zysku przed opodatkowaniem, według stawki 19%	-4 463 889,69	-3 669 350,72
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	-18 602,74	-18 908,31
Różnice przejściowe, wpływ nie ujętego podatku odroczonego	962,00	-
Przychody z tytułu dywidend od spółek zależnych	2 901 841,42	1 140 000,00
Podatek dochodowy według efektywnej stopy podatkowej	-1 579 689,01	-2 548 259,03
Efektywna stopa podatkowa	6,72%	13,19%

28. Zysk na jedną akcję

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy Spółki	21 914 467,24	16 764 113,17
Liczba akcji (w szt.)	27 688 000	27 688 000
Zysk na jedną akcję	0,79	0,61
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,79	0,61

Zwykły zysk na jedną akcję jest równy rozwodnionemu zyskowi na akcję ponieważ w Spółce nie występują instrumenty rozładniające.

29. Informacje dotyczące przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej

Poniżej przedstawiono wyjaśnienie różnicy pomiędzy zmianą stanu zapasów wykazaną w skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej a zmianą wykazaną w skróconym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Bilansowa zmiana stanu zapasów	-6 376 582,63	14 487 355,82
Korekta o koszty odsetkowe aktywowane w zapasach	2 732 853,39	1 077 268,94
Przeniesienie lokali z zapasów do rzeczowych aktywów trwałych	-	-1 318 366,80
Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych do zapasów	-	117 696,68
Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	-484 453,82	-457 376,53
	-4 128 183,06	13 906 578,11

30. Instrumenty finansowe**Aktywa finansowe**

Aktywa finansowe prezentowane w skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółka klasyfikuje do kategorii instrumentów finansowych „Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu”.

Aktywa, pozycje bilansowe	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa poza zakresem MSSF 9	Razem
Na dzień 30 czerwca 2026:			
Pożyczki udzielone	30 614 615,06	-	30 614 615,06
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 427 820,61	1 648 881,61	4 076 702,22
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	47 322 813,40	-	47 322 813,40
	80 365 249,07	1 648 881,61	82 014 130,68
Na dzień 31 grudnia 2025:			
Pożyczki udzielone	22 300 000,00	-	22 300 000,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1 877 630,24	1 633 334,91	3 510 965,15
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52 885 202,63	-	52 885 202,63
	77 062 832,87	1 633 334,91	78 696 167,78

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe prezentowane w skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółka klasyfikuje do kategorii instrumentów finansowych „Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu”.

Zobowiązania, pozycje bilansowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania poza zakresem MSSF 9	Razem
Na dzień 30 czerwca 2026:			
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	79 844 293,61	-	79 844 293,61
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	5 009 357,86	5 009 357,86
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	5 802 269,55	-	5 802 269,55
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1 929 862,63	3 467 638,85	5 397 501,48
	87 576 425,79	8 476 996,71	96 053 422,50
Na dzień 31 grudnia 2025:			
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	79 581 405,06	-	79 581 405,06
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	5 779 674,69	5 779 674,69
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	5 608 041,88	-	5 608 041,88
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	6 816 845,99	2 323 662,90	9 140 508,89
	92 006 292,93	8 103 337,59	100 109 630,52

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

Na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość godziwa aktywów finansowych oraz zobowiązań finansowych Spółki nie odbiega istotnie od ich wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności oraz zmienną stopę oprocentowania.

31. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Główne instrumenty finansowe wykorzystywane przez Spółkę to obligacje, kredyty, umowy leasingu z opcją zakupu, udzielone pożyczki, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności handlowe, zobowiązania handlowe, zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Zasadą stosowaną przez Spółkę obecnie i przez cały okres objęty skróconym sprawozdaniem jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Ryzyko wynikające z instrumentów finansowych Spółki obejmuje głównie ryzyko rynkowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko związane z płynnością. Poprzez odpowiednie zarządzanie ryzykiem finansowym Spółka stara się minimalizować potencjalnie niekorzystne wpływy rynków finansowych na wyniki Spółki. Zarządzanie ryzykiem finansowym w Spółce pozostaje w gestii Zarządu i Dyrektora Finansowego, który realizuje politykę zatwierdzoną przez Zarząd. Dyrektor Finansowy identyfikuje i ocenia zagrożenia finansowe. Zarząd ustala ogólne zasady zarządzania ryzykiem oraz politykę dotyczącą konkretnych dziedzin, takich jak ryzyko płynności, ryzyko zmiany stopy procentowej, ryzyko kredytowe oraz inwestowanie nadwyżek płynności.

31.1. Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa instrumentu finansowego lub przyszłe przepływy środków pieniężnych z nimi związane będą ulegać wahaniom ze względu na zmiany cen rynkowych.

Ryzyko stopy procentowej

Spółka jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych, których oprocentowanie ustalone jest w oparciu o aktualną stopę referencyjną WIBOR:

- pożyczki udzielone,
- środki pieniężne na rachunkach bankowych,
- kredyty bankowe,
- zobowiązania z tytułu emisji obligacji,
- zobowiązania z tytułu leasingu rzeczowych aktywów trwałych.

Przychody oraz przepływy pieniężne z działalności operacyjnej Spółki są zasadniczo niezależne od zmian rynkowych stóp procentowych.

Ryzyko walutowe

Zmiany kursów walut nie mają bezpośredniego wpływu na wyniki Spółki. Wszystkie istotne kontrakty i umowy z dostawcami oraz umowy z klientami nabywającymi produkty oraz odbiorcami usług są rozliczane w złotych. Spółka w bieżącym roku obrotowym nie dokonywała transakcji w walucie obcej.

31.2. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe to ryzyko poniesienia strat finansowych na skutek nie wywiązania się z zobowiązań wobec jednostki przez drugą ze stron instrumentu finansowego.

W działalności deweloperskiej Spółka jest nieznacznie narażona na ryzyko kredytowe. W przypadku sprzedaży mieszkań wymaga się od klientów dokonania przedpłaty na podstawie umów deweloperskich i przedwstępnych. Ostateczna sprzedaż nieruchomości następuje na mocy umowy notarialnej po całkowitej spłacie należności. Występuje wyłącznie ryzyko nieterminowego wpłacania zaliczek w stosunku do ustalonego harmonogramu. Powyższa sytuacja powoduje, że Spółka nie jest zagrożona stratami z tytułu niewypłacalności tych kontrahentów.

Pozostała sprzedaż Spółki dokonywana jest głównie dla podmiotów powiązanych. Ryzyko braku spłaty należności z tego tytułu Spółka ocenia jako niskie. W przypadku należności od dostawców robót budowlano-montażowych z tytułu obciążenia ich kosztami usunięcia usterek dokonywane są kompensaty z kaucji gwarancyjnych, które Spółka zatrzymuje na poczet zabezpieczenia należytej jakości robót. Z uwagi na posiadane kaucje gwarancyjne Spółka ocenia ryzyko kredytowe z tego tytułu również jako niskie. Maksymalna ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych:

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Pożyczki udzielone	30 614 615,06	22 300 000,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	4 076 702,22	3 510 965,15
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	47 322 813,40	52 885 202,63
	82 014 130,68	78 696 167,78

31.3. Ryzyko płynności

Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez bieżące monitorowanie prognozowanych i faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywanie terminów zapadalności aktywów do terminów wymagalności zobowiązań finansowych utrzymując poziom środków finansowych wystarczający do prowadzenia bieżącej działalności i regulowania wymagalnych zobowiązań.

Aktywa finansowe są utrzymywane w ramach modelu biznesowego zakładającego utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy. Potrzeby Spółki w zakresie finansowania są przewidywalne, a terminy wymagalności jej aktywów finansowych są dostosowane do jej szacowanych potrzeb w zakresie finansowania. Zapotrzebowanie na środki pieniężne w zakresie obsługi zobowiązań krótkoterminowych porównywane jest z saldem inwestycji krótkoterminowych (np. depozytów bankowych) i poziomem środków finansowych możliwych do pozyskania z dostępnych źródeł w postaci np. kredytów bankowych, emisji dłużnych papierów wartościowych. Wydatki związane z produkcją budowlaną oraz wpływy od klientów są realizowane na podstawie ustalonych umownie harmonogramów. Istnieje ryzyko nieterminowego w stosunku do harmonogramu otrzymania należności od klientów, w związku z czym wpływy ze sprzedaży każdego z mieszkań są monitorowane indywidualnie. W razie opóźnień wysyłane są monity wzywające do zapłaty. Klient otrzymuje mieszkanie po zapłacie całości ceny.

32. Zarządzanie kapitałem

Celem Spółki w związku z zarządzaniem kapitałem jest zapewnienie kontynuowania działalności w taki sposób, aby była zdolna do wypracowania zysków na rzecz akcjonariuszy oraz żeby zapewnić przyszły rozwój działalności gospodarczej. W ramach zarządzania kapitałem Zarząd monitoruje zwrot z kapitału, jak również poziom dywidendy przypadającej na akcje, ocenia koszt kapitału i ryzyka w odniesieniu do każdej klasy kapitału oraz dokonuje przeglądu struktury kapitałowej w celu optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

Zarząd monitoruje kapitał przy pomocy „Wskaźnika zadłużenia do kapitału własnego”. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek łącznej wartości „Długu netto” do kapitału własnego. Dług netto oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości, zobowiązań z tytułu kaucji gwarancyjnych, zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań. Wskaźnik zadłużenia na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku przedstawiał się następująco:

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu leasingu *	1 520 910,50	1 677 624,51
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	79 844 293,61	79 581 405,06
minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-47 322 813,40	-52 885 202,63
Dług netto	34 042 390,71	28 373 826,94
Kapitał własny	239 432 290,38	223 886 063,14
Wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego	14,22%	12,67%

*) z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości

33. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku jednostkami powiązanymi, z którymi Spółka przeprowadzała transakcje były następujące podmioty:

- Jednostki zależne
 - BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi,
 - Karpacka Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi,
 - Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi,
- Inne jednostki związane ze Spółką, powiązane osobowo (MSR 24)
 - Wasz Zarządca spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi,
 - SRDK Studio sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
 - Res Architectonica spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi,
- Kluczowy personel kierowniczy
 - Członkowie Zarządu art.Locum S.A.
 - Członkowie Rady Nadzorczej art.Locum S.A.

Transakcje z podmiotami powiązanymi przeprowadzone w ramach zwykłej działalności operacyjnej obejmują świadczenie usług oraz zakupy usług. Transakcje z podmiotami powiązanymi w zakresie działalności finansowej obejmują udzielanie pożyczek.

Wszystkie transakcje pomiędzy Spółką a podmiotami powiązanymi były transakcjami typowymi i rutynowymi, zawartymi na warunkach rynkowych, a ich charakter i warunki wynikały z bieżącej działalności operacyjnej, prowadzonej przez Spółkę. Szczegółowe informacje o transakcjach zawartych z jednostkami powiązanymi przedstawiają poniższe tabele.

Transakcje sprzedaży

Przychody z działalności operacyjnej	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Jednostki zależne	6 461 958,43	2 028 413,58
Inne jednostki związane ze Spółką	240 871,28	144 000,00

Należności	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Jednostki zależne	951 183,56	510 662,80
Inne jednostki związane ze Spółką	78 465,01	1 048,21

Transakcje zakupu

Koszty (aktywa)	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Jednostki zależne	13 680,00	7 200,00
Inne jednostki związane ze Spółką	69 000,00	249 409,69

Zobowiązania	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Jednostki zależne	2 804,40	-
Inne jednostki związane ze Spółką	14 145,00	119 537,81

Pożyczki udzielone

Przychody finansowe	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Jednostki zależne	935 886,98	754 727,34

Aktywa finansowe	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Jednostki zależne	30 614 615,06	22 300 000,00

Warunki pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym przedstawiają się następująco:

Pożyczkobiorca	Oprocentowanie	Data udzielenia	Umowny termin zwrotu	Kwota pożyczki (wartość nominalna)	Odsetki naliczone	Kwota pożyczki (wartość bilansowa)
Na dzień 30 czerwca 2026						
Karpacka Invest spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	19.12.2025	31.12.2028	8 100 000,00	174 682,60	8 274 682,60
Kaczeńcowa Invest spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	11.04.2023	31.12.2027	8 000 000,00	125 654,79	8 125 654,79
Kaczeńcowa Invest spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	28.07.2025	31.12.2027	14 000 000,00	214 277,67	14 214 277,67
				30 100 000,00	514 615,06	30 614 615,06
Na dzień 31 grudnia 2025						
Karpacka Invest spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	19.12.2025	31.12.2028	7 500 000,00	-	7 500 000,00
Kaczeńcowa Invest spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	11.04.2023	31.12.2027	8 000 000,00	-	8 000 000,00
Kaczeńcowa Invest spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	28.07.2025	31.12.2027	6 800 000,00	-	6 800 000,00
				22 300 000,00	-	22 300 000,00

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Wynagrodzenia Zarządu art.Locum S.A.	1 069 291,00	1 065 751,00
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej art.Locum S.A.	46 800,00	46 800,00
Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego, razem	1 116 091,00	1 112 551,00

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego Spółki obejmują krótkoterminowe świadczenia wypłacone lub zapewnione przez Spółkę na rzecz członków Zarządu i Rady Nadzorczej art.Locum S.A. W okresie sprawozdawczym nie udzielono pożyczek osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

34. Pozycje warunkowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytów i obligacji

Zobowiązania zabezpieczone na składnikach majątku przedstawiono w nocie 16.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku wartość zobowiązań warunkowych wynosi 30.000.000,00 zł i wynika z zabezpieczenia spłaty zobowiązań finansowych Spółki z tytułu wyemitowanych obligacji serii A w postaci hipoteki ustanowionej na nieruchomości.

Dodatkowe zobowiązania podatkowe

W ciągu pięciu następnych lat organy podatkowe mogą przeprowadzić kontrole dotyczące okresu objętego niniejszym sprawozdaniem i w związku z tym mogą wystąpić dodatkowe zobowiązania podatkowe. Spółka nie posiada żadnych informacji dotyczących okoliczności, które mogłyby stworzyć takie zobowiązanie.

35. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Wykup obligacji

31 sierpnia 2026 roku Spółka dokonała wcześniejszego (przedterminowego) wykupu wszystkich obligacji serii A, tj. 20.000 sztuk o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20.000.000 zł.

Poza wyżej opisanym, w Spółce nie wystąpiły istotne zdarzenia, które wymagałyby dodatkowego ujawnienia w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym.

Łódź, dnia 14 września 2026 roku

Podpisy członków Zarządu art.Locum S.A.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Podpis
Krzysztof Suskiewicz	Prezes Zarządu	

Tomasz Malewski	Wiceprezes Zarządu	
-----------------	--------------------	--

Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skróconego sprawozdania finansowego:

Imię i nazwisko	Podpis
Katarzyna Godziszewska	